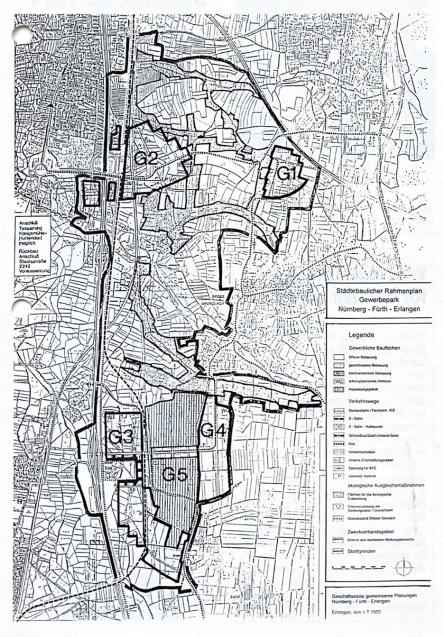
Strukturpolitik

# Gemeinsames Gewerbegebiet von Gutachten eingegrenzt

Nach der Sommerpause fallen die Würfel für das gemeinsame Gewerbegebiet Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Erlanger Wirtschaftsreferent Dr. Siegfried Balleis zeichnet für die MW die Grundlinien dieser die Stadtgrenzen überschreitenden Kooperation.



Die Oberbürgermeister der drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen haben Mitte 1988 ihre Verwaltungen beauftragt, das Gebiet entlang des Frankenschnellwegs auf seine grundsätzliche Eignung als gemeinsames Gewerbegebiet zu untersuchen. Ursprünglich ist man dabei von einer Fläche ausgegangen, die insgesamt 680 ha umfaßte und im Westen eingegrenzt wird vom Frankenschnellweg, im Norden von der Weinstraße in Erlangen und im Osten von Großgründlach bzw. der Schmalau. Im Süden wird das Gebiet auf Fürther Grund von der Seeackerstraße begrenzt.

Die Verwaltungen der drei Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen haben im Juni 1989 einen Abschlußbericht zur Vorprüfung des Gebietes vorgelegt und sind dabei zu dem Schluß gekommen, daß ca. 180 ha aus dem genannten 680 ha großen Untersuchungsgebiet für den gemeinsamen Gewerbepark in Frage kommen. Parallel zur Erörterung dieser Voruntersuchung in den drei Städten erfolgte die Antragstellung seitens der Stadt Erlangen bei der Obersten Baubehörde des Freistaates Bayern, die Planungen bzw. Gutachten für das gemeinsame Gewerbegebiet als Forschungsprojekt des BMBau bezuschußt zu erhalten.

Im Dezember 1989 hat die Oberste Baubehörde ihr Einverständnis erteilt, daß der gemeinsame Gewerbepark Erlangen-Fürth-Nürnberg mit insgesamt 670 000 DM als Forschungsprojekt bezuschußt wird. Die Federführung liegt seitdem bei der Stadt Erlangen.

Ein Hauptanliegen des Projekts gemeinsamer Gewerbepark war es, unabhängig von den Grenzen der jeweiligen Gebietskörperschaften die Geeignetheit von Flächen für eine gewerbliche Bebauung zu untersuchen. Mit Hilfe einiger Gutachten wurden die in Frage kommenden Flächen sehr differenziert untersucht.

Diese Untersuchungen bestehen im einzelnen aus folgenden Gutachten:

# 1. Hydro' gisches Gutachten

Bei diesem hydrologischen Gutachten handelt es sich im wesentlichen um eine Analyse der geologischen Untergrundverhältnisse, der Grundwasserverhältnisse sowie der chemischen Analyse der Grundwasserqualität im Untersuchungsgebiet. Das hydrologische Gutachten hat Gebiete ausgewiesen, die im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auch im

# Wirtschaft & Politik

Hinblick auf die Chemie des Grundwassers für eine Besiedlung mit Gewerbeflächen relativ unproblematisch angesehen werden.

# 2. Ökologisches Entwicklungsgutachten

In einem sehr umfangreichen ökologischen Entwicklungsgutachten von Prof. Grebe und dem Büro Aufmkolk wurde im Detail und in einzelnen Abfolgen das Untersuchungsgebiet analysiert. Dabei wurden folgende Kriterien untersucht:

- 1. die landschaftsräumliche Gliederung
- 2. die Geologie
- 3. die Böden
- 4. das Wasser bzw. der Wasserhaushalt
- 5. das Klima
- 6. die Vegetation
- 7. die Fauna
- 8. das Landschaftsbild
- 9. die Veränderung des Landschaftsraums.

Auf der Basis dieser Untersuchungen wurden einerseits Flächen ausgewiesen, die sich für eine gewerbliche Bebauung eignen und die einen minder starken Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, und andererseits Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen konzeptionell festge-

#### 3. Steuergutachten

Um die Bedenken, insbesondere seitens der Landwirtschaft, hinsichtlich der Verwendung der Veräußerungserlöse aus den landwirtschaftlichen Flächen Rechnung zu tragen, wurde darüber hinaus ein steuerliches Gutachten angestellt, das aufzeigt, wie die Landwirte ihre Erlöse möglichst steuerunschädlich reinvestieren können. Das Hauptproblem für die Landwirte besteht nach geltendem Recht nämlich darin, daß sie den Veräußerungserlös zum vollen Steuersatz, d. h. mit i. d. R. über 50%, versteuern versteuern müssen. Eine

vorgeschlagenen Reininvestitionsmöglichkeiten läuft u. a. auch darauf hinaus, daß die Landwirte ihre Veräußerungserlöse in einer Betreibergesellschaft im Gewerbepark investieren, d. h., daß der Veräußerungserlös über Jahre wenn nicht sogar über Jahrzehnte hinweg steuerschonend ausbezahlt wird.

# 4. Agrarstrukturelles Gutachten

Bei der Bayer. Landessiedlung GmbH wurde ein agrarstrukturelles Gutachten in Auftrag gegeben, das im wesentlichen Antwort darauf geben sollte, welche Betriebe langfristig überlebensfähig sind bzw. welche Betriebe vom Gewerbepark existentiell betroffen werden. Das Gutal ten ist zu der Erkenntnis gekommen, daß voraussichtlich ca. 15 stabile Voll- und Zuerwerbsbetriebe durch die Maßnahmen des gemeinsamen Gewerbeparks mit mehr als 3 ha in Anspruch genommen werden. Das Gutachten kommt weiterhin

# DESIGN

- Individuelle persönliche Beratung
- Büroplanung
- Studio für Bürogestaltung
- Designstudio
- Maßmöbelfertigung
- Sonderanfertigung
- Sonderangebote
- Abhollager

- Büromöbelsysteme namhafter Hersteller
- Chefzimmer · Designermöbel
- Arbeitszimmer
- Konferenzzimmer
- Schrankwände · Trennwände
- Innenausbau
- Organisationsmöbel
- EDV-Möbel
- Theken
- Arzteinrichtungen

N-NORD BIERWEG

Büro- und Praxisplanungs GmbH Sieboldstr. 5 Telefax 0911/521129 8500 Nürnberg 10

Telefon 0911/522016 Telefon 0911/522017

# Wirtschaft & Politik

zu dem Schluß, daß insbesondere im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen Probleme bei den Sonderkulturbetrieben entstehen, d. h., insbesondere beim Gemüseanbau und auch beim Tabakanbau.

Das Gutachten unterbreitet konkrete Vorschläge, wie die landwirtschaftlichen Betriebe im Untersuchungsgebiet entwickelt werden sollten. Dabei wird insbesondere eine weitere Ausdehnung des Unterglasanbaus empfohlen, da dadurch wesentlich höhere Hektarerträge erzielt und wesentlich weniger Flächen benötigt werden.

#### 5. Wirtschaftsgutachten

m Gutachten der Firma ExperConsult ging es darum, den Bedarf an Gewerbeflächen im Großraum Nürnberg, Fürth, Erlangen zu ermitteln und auf der Basis von Expertengesprächen mit Unternehmern aus der Region die Nachfrage nach diesen Flächen weiter zu untermauern. Dabei ergab sich, daß allein für Erweiterungsinvestitionen in der Region ein großes Flächenpotential erforderlich ist und darüber hinaus Gewerbeflächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Insgesamt haben die Gutachter für den Planungszeitraum zwischen 1991 und 2000 einen Gewerbeflächenbedarf in der Bandbreite von ca. 200 - 400 ha ermittelt, je nachdem, wie deutlich die Region ihre neue zentrale Lage in einem gemeinsamen großen europäischen Wirtschaftsm wahrnehmen will.

# Vorschläge

Hinsichtlich der Gestaltung des Gewerbeparks wurden sowohl nationale als auch internationale Gewerbeparks analysiert und daraus Entwicklungskonzepte für das gemeinsame Gewerbegebiet Nürnberg-Fürth-Erlangen entwickelt. Im wesentlichen wurden folgende Vorschläge unterbreitet:

a) Für das Gebiet südlich von Tennenlohe bei der Autobahnmeisterei wird ein Technologiepark vorgeschlagen.

- b) Für das Gebiet bei Eltersdorf Königsmühle wird ein Dienstleistungspark oder alternativ ein multifunktionaler Park vorgeschlagen, in dem neben Dienstleistungsbetrieben auch produzierendes Gewerbe angesiedelt werden kann.
- c) In den Bereichen Schmalau West, Schmalau Ost und Sack werden alternativ zu Produktionspark und Handwerkspark ebenfalls multifunktionale Konzepte vorgeschlagen.



ERLANGENS Wirtschaftsreferent Dr. Siegfried Balleis.

# 6. Städtebaulicher Rahmenplan

Dieses Gutachten, das gegenwärtig unter Leitung von Prof. Vögele & Partner fertiggestellt wird, sieht vor, den Gewerbepark in verschiedenen Schritten zu realisieren. So soll der Standort Tennenlohe Süd in einer ersten Ausbaustufe mit ca. 13 ha und in einer zweiten Ausbaustufe mit 5 ha realisiert werden

Der Standort Eltersdorf soll in zwei Ausbaustufen realisiert werden, wobei die 1. Ausbaustufe 34 ha und die 2. Ausbaustufe 24 ha umfaßt. Der Standort Schmalau West soll in drei Ausbaustufen realisiert werden: 1. Stufe 30 ha, 2. Stufe 20,6 ha, 3. Stufe 7,5 ha.

Der Standort Schmalau Ost soll in zwei Ausbaustufen realisiert werden: 1. Ausbaustufe 13 ha, 2. Ausbaustufe 11,5 ha.

Hinsichtlich des Standorts Sack empfiehlt der Gutachter allerdings, auf eine Zuordnung zum gemeinsamen Gewerbepark zu verzichten, sondern plädiert vielmehr für die Erhaltung bzw. den Ausbau von Sonderkulturen.

Hauptmerkmal der städtebaulichen Rahmenplanung ist es, die neue Trasse des ICE möglichst nahe an die A73 heranzurücken, um möglichst wenig "nicht nutzbare Flächen" zu produzieren. Wesentliches Kennzeichen der Planung ist außerdem die Erschließung des Gebietes mit einer S-Bahn durch das Gebiet der Schmalau.

#### Aktuelle Probleme bei der Realisierung des gemeinsamen Gewerbeparks

Ende Juli steht die Beschlußfassung in den Stadträten der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen über die städtebauliche Rahmenplanung einerseits und über Schaffung eines gemeinsamen Zweckverbands andererseits an. Im Vorfeld haben sich bereits einige politische Probleme ergeben, die sich insbesondere damit manifestieren, daß bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer anderen gewerblichen Nutzung sowie ergänzenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zugeführt werden sollen.

Es steht jedoch zu hoffen, daß in allen drei Stadträten die Auffassung mehrheitsfähig ist, daß diese Gewerbeflächen für den Wirtschaftsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen dringend erforderlich sind und daß in einem partnerschaftichen Dialog mit den Landwirten ein gezielter Strukturwandel zustande kommen kann.

#### Nächste Schritte

Nach der Verabschiedung der städtebaulichen Rahmenplanung soll unmittelbar ein Bebauungsplan für den ersten Abschnitt des gemeinsamen Gewerbeparks, nämlich für den Technologiepark Tennenlohe, aufgestellt werden. Noch in der zweiten Hälfte des Jahres 1994 soll dann mit ersten Baumaßnahmen begonnen werden.

